



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.090, DE 2020

(Da Sra. Maria do Rosário)

Altera a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, e dispõe que o despejo, que não poderá ser executado durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário e dá outras providências.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

INTEGRAÇÃO NACIONAL, DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DA AMAZÔNIA E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

Art. 1º. Inclua-se o §4º, §5º e §6º no Art. 59 da Lei 8.245 de 1991, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art.59

.....
.....

§4º No caso do IX do §1º deste Artigo, o despejo não poderá ser executado durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública se o imóvel for utilizado para moradia do locatário e/ou outrem que tenha responsabilidade de sustentar e de uso não residencial, se imprescindível à manutenção da subsistência dos mesmos no período, comprovada a inexistência de propriedade.

§5º Cessado a declaração do estado de emergência ou estado de calamidade pública referido no §4º deste artigo, os alugueis não adimplidos durante o período poderão ser quitados em até um ano após a cessão dos efeitos da declaração do estado de emergência ou estado de calamidade;

§6º Os alugueis devidos durante o período de decretação de estado de emergência ou estado de calamidade serão corrigidos pelo índice de inflação mais favorável ao locatário, sendo considerada nula a disposição contratual que disponha o contrário;

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação

JUSTIFICATIVA

Nos últimos dias, o mundo e o Brasil têm acompanhado de maneira estarrecida a expansão da pandemia de COVID-19. Inúmeras medidas foram tomadas para conter a expansão da doença, entre elas a determinação de isolamento social, com a finalidade de evitar aglomerações sociais. Esta, tida como uma das principais medidas contra a pandemia, acaba afetando a atividade econômica, laboral de um sem número de cidadãos. Dessa maneira, em virtude da paralisação da contração de sua renda de maneira total ou parcial, não é razoável permitir-se ações de despejo em uma situação

extraordinária.

A presente proposição vai ao encontro da teoria da **imprevisão**, já consagrada no direito civil brasileiro, ao mesmo tempo que preserva o direito à moradia e de trabalho, dado que muitos empreendimentos econômicos também necessitam pagar aluguel para os seus estabelecimentos manterem-se em funcionamento. Salientamos que a presente proposição tem o cuidado de não eximir do compromisso de pagamento o locatário, uma vez que a ideia aqui proposta procura adiar o pagamento para a cessão da declaração do estado de emergência ou calamidade pública em até um ano após o fim dos seus efeitos. Justifica-se esse prazo porque o locatário ao término do estado extraordinário deverá retornar ao pagamento do aluguel corrente. Assim, seria excessivamente oneroso exigir o pagamento do aluguel devido durante o estado de emergência ou calamidade pública cumulado com o aluguel corrente. Dessa forma, nos parece razoável sugerir que este aluguel possa ser pago em até um ano antes de ensejar a possibilidade de ação de despejo para que o locatário possa retomar os seus rendimentos ao mesmo patamar anterior ao estado extraordinário que afetou sua atividade econômica ou laboral.

Certa de que os caros colegas entendem e sensibilizam-se quanto a importância da presente proposição, seja pelo seu caráter de segurança sanitária, seja por proteger o direito à moradia, ao trabalho ou a dignidade dos cidadãos, solicitamos a aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de março de 2020.

Maria do Rosário
Deputada Federal PT/RS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

.....

TÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS

.....

CAPÍTULO II
DAS AÇÕES DE DESPEJO

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

VI - o disposto no inciso IV do art. 9º, havendo a necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consentilas; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VII - o término do prazo noticiatório previsto no parágrafo único do art. 40, sem apresentação de nova garantia apta a manter a segurança inaugural do contrato; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

VIII - o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

§ 2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar-se-á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

§ 3º No caso do inciso IX do § 1º deste artigo, poderá o locatário evitar a rescisão da locação e elidir a liminar de desocupação se, dentro dos 15 (quinze) dias concedidos para a desocupação do imóvel e independentemente de cálculo, efetuar depósito judicial que contemple a totalidade dos valores devidos, na forma prevista no inciso II do art. 62. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 12.112, de 9/12/2009\)](#)

Art. 60. Nas ações de despejo fundadas no inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47 e inciso II do art. 53, a petição inicial deverá ser instruída com prova da propriedade do imóvel ou do compromisso registrado.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
